

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Konstnären  
Org nr: 769630-2855





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



*ge*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konstnären får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 291%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 210 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 203 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Gränby 6:6 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 101 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Råbyvägen 55 A-H, 754 29 Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Bolander & CO AB

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
33	62	6	101

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Bostäder bostadsrätt	4 566 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 566 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	203 m <sup>2</sup>
Total uthyrningsbar yta	203 m <sup>2</sup>

<b>Taxeringsvärde</b>	
Årets taxeringsvärde	90 413 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 592 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
Puls & Träning Sweden AB		203

Intäkter från lokalyr utgör ca 10,23 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 227 tkr och inget planerat underhåll. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Avsättning för underhåll av föreningens hus har skett enligt stadgarna. Enligt dessa ska ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas. Styrelsen föreslår en avsättning på 271 239 kr under nästkommande verksamhetsår vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Johan Mörner	Ordförande
Philip Kottorp	Sekreterare
Ewa Peterson	Vice ordförande
Kurt Peterson	Ledamot
Annelie Wickman	Ledamot
Mohammed El Harbiti	Ledamot

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Alexander Skogfeldt	Suppleant
Pauline Skogfeldt	Suppleant
Giada Midori Albonico	Suppleant

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Deloitte	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett miljöhus av fabrikat Biotera uppförts, till en nettokostnad av 360 kkr. Detta har medfört att föreningen äntligen fått en modern sophantering med ett flertal behållare för källsortering. Föreningens kostnader för sophämtning minskar kraftigt och problemet med omfattande nedskräpning är borta.

Under året genomfördes också s.k. 2-årssyn av lägenheterna och noterade brister har åtgärdats. Slutlig garantibesiktning kommer att göras år 2022.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja årsavgiften 2020 med 2%.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 713	3 629	2 528	0	0
Resultat efter finansiella poster	-326	-549	2 608	-89	0
Balansomslutning	232 467	233 158	233 096	374 112	0
Soliditet %	75	75	75	0	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	372	366	247	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	372	366	247	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	127	123	67	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 844	11 871	0	0	0

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 243 910	461 166	-461 844	-548 891
Disposition enl. årsstämmobeslut			-548 891	548 891
Reservering underhållsfond enl. årsstämmobeslut 2019		170 823	-170 823	
Årets resultat				-325 720
<b>Vid årets slut</b>	<b>176 243 910</b>	<b>631 989</b>	<b>-1 181 558</b>	<b>-325 720</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 181 558
Årets resultat	-325 720
<b>Summa</b>	<b>-1 507 278</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden (0,3% av taxeringsvärde)	-271 239
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 778 517</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 713 100	3 628 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 421	29 639
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 954 521</b>	<b>3 658 470</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 773 369	-1 744 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 934	-573 955
Personalkostnader	Not 6	-90 250	-95 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 210 098	-1 208 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 674 651</b>	<b>-3 622 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>279 870</b>	<b>36 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	926	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-606 516	-585 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-605 590</b>	<b>-585 104</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-325 720</b>	<b>-548 891</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-325 720</b>	<b>-548 891</b>

SA



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	230 244 422	231 054 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>230 244 422</b>	<b>231 054 784</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>230 244 422</b>	<b>231 054 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	49 227	17 914
Övriga fordringar	Not 12	28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	9 011	137 666
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 266</b>	<b>155 580</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 164 699	1 947 308
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 164 699</b>	<b>1 947 308</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 222 965</b>	<b>2 102 887</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>232 467 387</b>	<b>233 157 672</b>

GP

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		176 243 910	176 243 910
Fond för yttre underhåll		631 989	461 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 875 899</b>	<b>176 705 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 181 558	-461 844
Årets resultat		-325 720	-548 891
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 507 279</b>	<b>-1 010 735</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 368 620</b>	<b>175 694 341</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 334 890	56 469 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 334 890</b>	<b>56 469 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	149 160	142 064
Leverantörsskulder	Not 17	45 969	227 203
Skatteskulder	Not 18	48 050	254 831
Övriga skulder	Not 19	25 592	14 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	495 105	355 075
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>763 877</b>	<b>993 491</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>232 467 387</b>	<b>233 157 672</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

g

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 297 048	3 231 215
Hyror, lokaler	380 016	371 580
Hyror, p-platser	12 000	7 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-5 000
Debiterad fastighetsskatt-	24 036	24 036
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 713 100</b>	<b>3 628 831</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga ersättningar	15 730	26 753
Fakturerade kostnader	3 960	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21 895	6
Övriga rörelseintäkter	199 836	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>241 421</b>	<b>29 639</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Reparationer	-227 404	-50 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 030	-22 770
Försäkringspremier	-57 069	-54 353
Kabel- och digital-TV	-281 397	-275 076
Pcb/Radonsanering	-21 689	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 881	-64 943
Serviceavtal	-22 851	-23 768
Obligatoriska besiktningar	-56 501	-32 321
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 915
Snö- och halkbekämpning	-50 689	-85 505
Förbrukningsinventarier	-26 407	-6 287
Vatten	-190 413	-281 135
Fastighetsel	-140 689	-171 676
Uppvärmning	-390 593	-398 421
Sophantering och återvinning	-199 537	-227 990
Förvaltningsarvode drift	-52 220	-39 086
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 773 369</b>	<b>-1 744 239</b>

*gj*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-511 845	-507 370
Lokalkostnader	-2 312	-3 934
Arvode, yrkesrevisor	-19 210	-3 351
Övriga förvaltningskostnader	-14 524	-15 381
Kreditupplysningar	0	-9 281
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 256	-25 552
Representation	-638	0
Kontorsmateriel	-5 536	0
Bankkostnader	-2 919	-1 696
Övriga externa kostnader	-30 694	-7 389
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-600 934</b>	<b>-573 955</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-70 950	-68 000
Övriga personalkostnader	-1 250	-10 000
Sociala kostnader	-18 050	-17 299
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-90 250</b>	<b>-95 299</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 210 098	-1 208 765
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 210 098</b>	<b>-1 208 765</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	926	217
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>926</b>	<b>217</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-603 663	-584 240
Övriga räntekostnader	-2 853	-1 080
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-606 516</b>	<b>-585 320</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	145 109 856	145 110 104
Mark	87 858 806	87 858 558
Årets anskaffningar	399 735	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>233 368 397</b>	<b>232 968 662</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-1 913 878	-705 112
	<b>-1 913 878</b>	<b>-705 112</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 210 098	-1 208 765
-----------------------------	------------	------------

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 123 976**      **-1 913 878****Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

**230 244 422**      **231 054 784**

Byggnader	142 385 616	143 196 226
Mark	87 858 806	87 858 558

**Taxeringsvärden**

Bostäder	87 600 000	71 600 000
Lokaler	2 813 000	1 992 000

**Totalt taxeringsvärde****90 413 000**      **73 592 000***varav byggnader*      75 350 000      62 651 000*varav mark*      15 063 000      10 941 000**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar****2019-12-31**      **2018-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar	20 477	17 914
Kundfordringar	28 750	0

**Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar****49 227**      **17 914****Not 12 Övriga fordringar****2019-12-31**      **2018-12-31**

Skattekonto	28	0
-------------	----	---

**Summa övriga fordringar****28**      **0**

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 011	9 011
Förutbetalda driftkostnader	0	1 793
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	126 862
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>9 011</b>	<b>137 666</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	2 164 699	1 947 308
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 164 699</b>	<b>1 947 308</b>

**Not 15, 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	56 484 050	56 611 904
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-149 160	-142 064
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>56 334 890</b>	<b>56 469 840</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB		2019-05-20	14 152 976,00	-14 144 097,00	8 879,00	0,00
SBAB		2019-06-17	14 152 976,00	-14 144 097,00	8 879,00	0,00
SBAB	1,06%	2020-05-20	14 152 976,00	0,00	35 516,00	14 117 460,00
NORDEA	0,81%	2021-05-19	0,00	14 144 097,00	19 532,00	14 124 565,00
SBAB	1,45%	2022-05-20	14 152 976,00	0,00	35 516,00	14 117 460,00
NORDEA	0,86%	2023-06-21	0,00	14 144 097,00	19 532,00	14 124 565,00
<b>Summa</b>			<b>56 611 904,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127 854,00</b>	<b>56 484 050,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Detta ska normalt redovisas som kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 149 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 596 640 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 55 738 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	45 969	227 203
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>45 969</b>	<b>227 203</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	19 920	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	28 130	254 831
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>48 050</b>	<b>254 831</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	25 592	11 318
Avräkning hyror och avgifter	0	3 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 592</b>	<b>14 318</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 050	17 299
Upplupna räntekostnader	17 754	771
Upplupna elkostnader	14 593	13 249
Upplupna värmekostnader	58 737	73 926
Upplupna kostnader för renhållning	3 844	10 754
Upplupna styrelsearvoden	70 950	68 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	49 871
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 685	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 492	121 205
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>495 105</b>	<b>355 075</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	56 825 000	56 825 000

**Not Eventualförpliktelser****Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.



**Styrelsens underskrifter**

Uppsala 6/4 2020  
Ort och datum

Johan Mörner  
Johan Mörner

Philip Kottorp  
Philip Kottorp

Anneli Wickman  
Anneli Wickman

Ewa Peterson  
Ewa Peterson

Kurt Peterson  
Kurt Peterson

Mohammed El Harbiti  
Mohammed El Harbiti

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/5 -2020

Deloitte  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Konstnären  
organisationsnummer 769630-2855

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Konstnären för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Konstnären för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 28 maj 2020

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor